



COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

Sportello Unico per l'Edilizia

CENSIMENTO

DEGLI EDIFICI SPARSI NEL TERRITORIO

DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE

(L.R. 22/02/2005 n. 11 - Art. 33 - comma 5 -)

Norme Tecniche di Attuazione

Cerreto di Spoleto, 20/03/2007

RESPONSABILE AREA TECNICA

Geom. Pietro Forti

COLLABORATORI DEL PROGETTO

Geom. Angelo Simonetti

Rag. Alessandro Santocore

(Approvato con Delibera C.C. n. 47 del 20/11/2007)

ELENCO DEGLI EDIFICI CENSITI

N° SCHEDA	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALITA'	VOCABOLO o TOPONIMO	Riferimento N.T.A. (pag. 7)	
1	5	5		Le Campore	Art. 1	
2	7	141	Bugian Piccolo			Art. 2
3	7	168	Bugian Piccolo			Art. 2
4	8	14		Casale Culaccione		Art. 2
5	10	6		Cancelli		Art. 2
6	13	211-273		Colle Viotto	Art. 1	
7	13	268-269		Le Siole		Art. 2
8	14	66		Ponte Buggianino		Art. 2
9	15	111		Caiano		Art. 2
10	18	90		Casale del Vergaro		Art. 2
11	20	96		Casale Muscittu		Art. 2
12	20	88-89-90	Case Paolangeli			Art. 2
13	20	65-66-67-68	Case Paolangeli			Art. 2
14	20	170	Boveto			Art. 2
15	21	40		S. Maria di Costantinopoli	Art. 1	
16	21	33		Il Casino		Art. 2
17	21	35	Collesoglio			Art. 2
18	21	81		Casale Laurenzi		Art. 2
19	21	94		Perticara		Art. 2
20	21	45		San Savino		Art. 2
21	22	76	Cerreto	Fonte Perfetta		Art. 2
22	22	101-102-103	Cerreto	Forcatura		Art. 2
23	24	48		Casale il pozzo		Art. 2
24	STRALCIATO (C.C. n. 24 del 12/06/06)					
25	27	50	Ponte del Piano			Art. 2
26	27	18		Le Logge		Art. 2
27	27	35		Casale Bruni	Art. 1	
28	32	37	Ponte del Piano			Art. 2
29	32	49	Narvia		Art. 1	
30	32	66-72	Narvia			Art. 2
31	35	203		Caiano	Art. 1	
32	38	31	Borgo Cerreto	La palombaia		Art. 2
33	43	73		Palombaro	Art. 1	
34	43	74		Palombaro		Art. 2
35	49	54-55		Prato		Art. 2
36	57	137-138-139		Casali di Ponte		Art. 2
37	57	122		Le Canapine	Art. 1	
38	57	61-62-63-64-65		Casale il pozzo		Art. 2
39	57	83-84		Casali di Ponte	Art. 1	
40	62	44		Le Casette		Art. 2
41	62	40		Le Casette		Art. 2
42	62	154-155-156-157		Casale il pozzo		Art. 2
43	62	18		Casanova		Art. 2
44	62	32		Le Casette		Art. 2
45/o	13	207		Colle Viotto		Art. 2
46/o	13	222		Colle Viotto		Art. 2
47/o	27	24	Ponte del Piano			Art. 2
48/o	64	28		Lalle	Art. 1	

PARTE GENERALE

Articolo A) Tipologie di intervento

1. Ai fini delle presenti norme si assumono le seguenti definizioni:
 - a) *interventi di manutenzione ordinaria*, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
 - b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;
 - c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché la conseguente modifica delle aperture;
 - d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
 - d1) Sono altresì ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 13 L.R. 1/2004, gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - e) *interventi di nuova costruzione*, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
 - 6) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
 - 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) *interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) *opere interne*, quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

Articolo B) - Disciplina per le Aree Agricole (art. 32 e seguenti L.R. 11/05)

1. Ai fini delle presenti norme, si assumono le seguenti definizioni:
 - a) *impresa agricola*: è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2135 del codice civile, in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 5 del regolamento del Consiglio della Comunità europea n. 1257 del 17 maggio 1999, con una adeguata capacità di reddito;
 - b) *nuovi edifici*: sono quelli di nuova costruzione destinati a residenza, ad attività produttive agricole e attività connesse;
 - c) *edifici esistenti*: sono quelli presenti e legittimati nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché siano stati ultimati i lavori relativi alle strutture alla data del 13 novembre 1997;
 - d) *indice di utilizzazione territoriale*: è il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta e la superficie di terreno interessato ;
 - e) *superficie utile coperta*: è la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali, fatto salvo quanto previsto dalle norme regionali in materia di miglioramento del comfort ambientale e del risparmio energetico di cui agli articoli 37 e 38 della l.r. 1/2004; **nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di nuovi edifici ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta.** La superficie utile coperta dei piani completamente interrati e seminterrati è ottenuta moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso. La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante-operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante, deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta ;

- f) *singolo edificio*: si intende l'immobile nel suo complesso costituito anche da più unità immobiliari, nonché ciascuna unità immobiliare individuabile come organismo edilizio strutturalmente autonomo da cielo a terra per tipologia costruttiva, nonché per consistenza catastale e proprietà, ancorché posta in contiguità con altre ;
- g) *piano aziendale*: è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa, contenente gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;
- h) *piano aziendale convenzionato*, di cui all'articolo 34, comma 4: ferma restando la definizione contenuta alla lettera g), esso ha valore di piano attuativo di iniziativa privata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 L.R. 11/05, e la sua realizzazione, relativamente agli interventi previsti, è garantita da apposita convenzione;
- i) *progetto d'area per la valorizzazione del paesaggio*: è un piano attuativo per la valorizzazione del paesaggio e lo sviluppo dello spazio rurale.
2. Nelle zone agricole previste dal PRG, ivi comprese quelle di particolare interesse agricolo, è compatibile la destinazione residenziale, ricettiva di tipo extralberghiera e agrituristica. In dette zone, strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo e agrituristico è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni ed è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, di rilevante interesse pubblico che, qualora ricadono in zona di particolare interesse agricolo, né dovrà essere dimostrata la impossibilità di soluzioni alternative .
3. In dette zone, per la realizzazione di nuovi **edifici destinati a residenza** è ammesso l'indice di utilizzazione territoriale massimo di **due metri quadri** di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato, mentre l'**altezza massima** per la costruzione dell'edificio è fissata in metri lineari **sei e cinquanta** dal piano di campagna.
4. In dette zone la realizzazione di **nuovi edifici per le attività produttive agricole** necessari all'attività dell'impresa, è ammessa con un indice di utilizzazione territoriale massimo di **quaranta metri quadri** di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre, qualora non comportino trasformazione permanente del suolo, non costituiscono superficie utile coperta. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale nonché alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle zone boscate di cui all'articolo 15 commi 1, 2 e 8 della l.r. 27/2000.
5. L'impresa agricola può realizzare **nuovi edifici per le attività produttive agricole** in deroga all'indice di utilizzazione, nonché alla superficie di cui al precedente comma che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di superficie utile coperta per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, nonché coerenti con la programmazione regionale di settore, secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n°5 del 28.05.2007.
6. Il piano aziendale convenzionato è approvato dal comune, secondo le procedure previste dall'articolo 24 della L.R. 11/2005, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola. L'approvazione non comporta l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 68, comma 2 della L.R. 11/2005 che prevede che ai piani attuativi, sino alla data di adozione dei PRG, parte strutturale, ai sensi della l.r. 31/1997 o della presente legge, si

applicano le norme procedurali di approvazione previste dall'articolo 9, comma 5 della l.r. 26/1989.

7. Gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.
8. Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza, di cui ai commi 2, 3 e 4, nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, è costituito un vincolo di destinazione d'uso ventennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge.
9. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di **nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola** è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui. Tale applicazione è ammessa anche per terreni ricadenti in comuni confinanti e, in caso di edifici diversi dalla residenza, previa comunicazione ai comuni interessati. Per la localizzazione di nuovi edifici, con le modalità di cui sopra, è resa in sede progettuale ampia e motivata dimostrazione, al fine di ridurre sia l'impatto ambientale che l'eccessivo sviluppo delle reti infrastrutturali e di servizio.
10. Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.
11. Nei **singoli edifici destinati a residenza** sono ammessi gli interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia**, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, **ampliamenti** per un incremento massimo di **cento metri quadri di superficie utile coperta**, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a **quattrocentocinquanta metri quadri** di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente. L'ampliamento è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.
12. Per gli edifici individuati in applicazione di quanto previsto dall'art. 33 comma 5 della L.R. 11/2005 sono consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo**, nonché opere interne, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico architettoniche dei medesimi. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico - architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al comma 1 dell'art. 35 della L.R. 11/2005. Relativamente agli edifici censiti di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a tutela (**Beni individuali**) di cui al successivo articolo 1 detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a **distanza non inferiore a**

dieci metri lineari e non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

13. Sugli **edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza**, sono consentiti gli interventi edilizi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica**, al fine di migliorare la qualità strutturale e favorire la riqualificazione urbanistica e ambientale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo, produttivo o ricettivo, **entro cinquanta metri dall'insediamento edilizio più vicino** e comunque nel rispetto della disciplina del sistema e delle unità di paesaggio. L'eventuale delocalizzazione di edifici destinati ad attività zootecniche, ai fini delle riqualificazione urbanistica degli ambiti interessati, è comunque effettuata nel rispetto delle norme igienico sanitarie, e di quanto previsto all'articolo 27, comma 6 della l.r. 27/2000 o comunque in allontanamento.
14. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.
15. Gli interventi nei **singoli edifici destinati a residenza** e in quelli classificati **Beni individuali**, possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.
16. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto (*ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola*), purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati e purché ricadenti nelle aree dove sono già presenti insediamenti edilizi di tipo abitativo, o ricettivo, entro cinquanta metri da questi e limitatamente a una superficie utile coperta di duecento metri quadri, per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, da realizzare in un unico edificio. Negli interventi di cui sopra sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, ancorché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. E' fatto salvo quanto previsto dalle normative in materia di agriturismo.
17. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai precedenti commi 15 e 16, nonché gli interventi di ampliamento degli edifici classificati **beni individuali**, sono condizionati all'approvazione di un piano attuativo per il quale non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 68, comma 2. della L.R. 11/2005 che prevede che ai piani attuativi, sino alla data di adozione dei PRG, parte strutturale, ai sensi della l.r. 31/1997 o della presente legge, si applicano le norme procedurali di approvazione previste dall'articolo 9, comma 5 della l.r. 26/1989.
18. Il comune, in sede di adozione del piano attuativo di cui sopra valuta l'entità dei manufatti da ricomprendere nell'intervento, in ragione degli obiettivi di riqualificazione da raggiungere per il miglioramento delle condizioni del territorio e dei manufatti edilizi presenti, con particolare riferimento alle aree sottoposte a vincolo di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla normativa paesistica. Il piano attuativo dovrà inoltre tutelare gli edifici eventualmente presenti che rivestono interesse storico - architettonico, gli elementi del paesaggio antico, nonché l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, anche in

riferimento alle disposizioni regionali in materia. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

19. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni considerando la superficie utile coperta degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale.

PARTE NORMATIVA

Art. 1

Edifici censiti di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a tutela (Beni individuali)

1. Sono gli immobili oggetto del presente censimento, destinati alla residenza, che per stato di conservazione, caratteristiche costruttive, presenza di elementi tipici, meglio si connotano con le finalità di cui al comma 5 dell'art. 33 della L.R. 11/2005.
Rientrano in questa categoria gli immobili corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

NN°: 1-6-15-27-29-31-33-37-39-48/o

Su tali beni sono ammessi interventi che ne assicurino la conservazione e pertanto, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
2. Non sono ammessi interventi di ampliamento sul fabbricato. Ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 11/2005, è ammesso, per gli immobili destinati alla residenza, l'ampliamento mediante l'edificazione di un organismo edilizio autonomo che rispetti le condizioni e le modalità di cui alle premesse e comunque:
 - *la superficie utile coperta dell'ampliamento non potrà essere superiore a 100 mq purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a 450 mq;*
 - *l'altezza del nuovo edificio sia pari o inferiore a quella dell'edificio esistente e, comunque, non superiore a mt. 6.50;*
 - *il nuovo edificio deve essere posto ad una distanza minima dall'edificio esistente di ml 10 e massima di ml 30;*
 - *la costruzione del nuovo edificio dovrà essere subordinata o contestuale all'intervento di recupero dell'edificio originario;*
 - *l'intervento edilizio dovrà essere sottoposto alla approvazione del piano attuativo.*

Art. 2

Edifici censiti non sottoposti a tutela

1. Sono gli immobili oggetto del presente censimento, che non presentano elementi di interesse storico, architettonico e culturale di cui al comma 5 dell'art. 33 della L.R. 11/2005

in quanto nel corso degli anni sono stati oggetto di trasformazione che ne hanno modificato l'impianto originario e le caratteristiche.

Rientrano in questa categoria gli immobili corrispondenti ai seguenti numeri di scheda:

**NN°: 2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20-21-22-23-25-
26-28-30-32-34-35-36-38-40-41-42-43-44-45/o-46/o-47/o**

2. Su tali beni sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia come definita al precedente articolo A di parte generale, comprendenti il ripristino di parti mancanti (demolite o compromesse) ed eliminazione di superfetazioni intese come volumi estranei alla tipologia originaria, con esclusione della demolizione e ricostruzione totale;
 - ristrutturazione urbanistica come definita al precedente articolo A di parte generale, rivolta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e/o cambio di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 35 della L.R. 11/2005 di seguito specificate.
3. Per gli edifici di cui al presente articolo destinati alla residenza è ammesso l'ampliamento con le modalità di cui all'art. 35, commi 1 e 2, della L.R. 11/2005.
4. Per gli edifici censiti non destinati a residenza che presentano struttura in muratura o cemento armato non è ammesso l'ampliamento, può tuttavia essere previsto in cambiamento di destinazione e d'uso ai fini residenziali, con le modalità di cui all'art. 35, comma 8 della L.R. n. 11/2005.

Art. 2 A

Prescrizioni di tutela paesaggistica

1. Negli interventi di manutenzione o di ristrutturazione edilizia /urbanistica su edifici esistenti di tipologia tradizionale che abbiano subito alterazioni nel corso del tempo con interventi impropri si dovrà provvedere ove possibile al ripristino della tipologia originale.
2. Qualunque tipo di intervento sugli edifici esistenti dovrà essere rispettoso delle tipologie architettoniche e costruttive dell'edilizia rurale anche attraverso l'uso di tecniche e materiali tradizionali.
3. Nel recupero degli edifici di cui all'art. 1 delle NTA: *"Edifici censiti di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a tutela"* le coperture non dovranno subire modifiche. Dovranno rimanere invariati, pertanto, forme, pendenze, quote, sporti di gronda, materiali e manto di copertura, nel quale, in caso di integrazione del materiale, quello nuovo dovrà essere posto al di sotto di quello preesistente. Dovranno, altresì, essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi propri.
4. Le facciate degli edifici censiti dovranno essere restaurate con intonaci, se l'edificio presenta inequivocabili tracce di originarie intonacature, o con la stuccatura a raso sasso nel caso in cui l'edificio non sia stato mai intonacato. In caso di intonacatura le facciate dovranno essere tinteggiate con tinte chiare nella gamma delle terre naturali. In caso di faccia vista la stuccatura dovrà essere realizzata con malta di calce e sabbia di cava gialla, a raso sasso, avendo cura di una perfetta ripulitura degli elementi della muratura.
5. Le tipologie d'intervento previste dovranno osservare quanto disposto dalla L.R. n. 11/2005 ed in ossequio a quanto previsto dal vigente PTCP.

6. Per gli edifici censiti che ricadono in ambito fluviale ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c) del Dlgs n. 42/2004 come modificato ed integrato dal Dlgs n. 157/2006, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 39, comma 4°, del vigente PTCP.
7. Per gli edifici censiti che ricadono in ambito dei parchi ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. f) del Dlgs n. 42/2004 come modificato ed integrato dal Dlgs n. 157/2006, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 39, comma 6°, del vigente PTCP.
8. Per gli edifici censiti che ricadono in ambito boscato ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. g) Dlgs n. 42/2004 come modificato ed integrato dal Dlgs n. 157/2006, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 39, comma 7°, del vigente PTCP.
9. Per gli edifici censiti che ricadono in ambito di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. m) Dlgs n. 42/2004 come modificato ed integrato dal Dlgs n. 157/2006, dovrà essere osservato quanto previsto dall'art. 39, comma 10°, del vigente PTCP.
10. Per gli interventi sugli edifici che ricadono in ambito dei Siti Natura 2000 dovranno essere espletate le procedure di cui al DPR n. 120/2003 e seguite le disposizioni della DGR n. 613/2004 come modificata dalla DGR n. 812/2006.
11. Gli interventi dovranno risultare coerenti con le disposizioni della DGR n. 420/2007.
12. In ogni caso sugli ambiti vincolati per tutti gli interventi si richiama il rispetto delle disposizioni del DPCM 12/12/2005 sul codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 2 B

Interventi su aree a rischio dissesti

1. Qualora l'edificio ricada all'interno di aree individuate dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), a rischio dissesti o inondazioni, dovranno essere applicate le specifiche norme del Piano di Settore.

Art. 3

Disciplina generale degli interventi da attuare sugli edifici censiti

1. In linea generale, per tutti gli interventi, le soluzioni progettuali dovranno tendere ad un miglioramento della qualità architettonica degli edifici. Il progettista dovrà dimostrare inoltre di avere preso visione delle soluzioni proposte dalla D.G.R. 420/2007, tramite dichiarazione esplicita di tale senso.
2. Per tutti gli immobili oggetto del censimento, salvo diverso giudizio della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, valgono le seguenti norme generali:
 - *non dovranno essere variate le caratteristiche costruttive dell'immobile;*
 - *eventuali nuove aperture sui fronti esterni dovranno essere coerenti con i caratteri compositivi e formali delle facciate;*
 - *è permesso il ripristino di parti mancanti e la demolizione di superfetazioni;*
 - *sono ammessi interventi di adeguamento e miglioramento sismico nei limiti fissati dalla L.R. 01/2004;*
 - *sono ammessi interventi di adeguamento igienico funzionale nel rispetto dei caratteri architettonici e compositivi dell'organismo edilizio;*
 - *per la ricomposizione del manto dovranno essere impiegati materiali di recupero, coppi nuovi potranno essere adoperati per il sottomanto;*

- eventuali nuove murature in pietra a facciavista dovranno essere eseguite con utilizzo di conci di recupero montati a ricorsi orizzontali;
- le murature in pietra a facciavista dovranno essere stilate a rasosasso con utilizzo di malta di calce e cemento bianco di dosaggio e tipologia analoga alle malte storiche del luogo;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno, l'oscuramento delle finestre dovrà avvenire dall'interno per il tramite di "scuretti" in legno;
- lo sporto di gronda dovrà essere realizzato con zampini di legno e pianelle in cotto, quello laterale dovrà essere realizzato con pianelle e coppo perimetrale;
- le eventuali soglie di porte e finestre dovranno essere realizzate in pietra locale o pianelle di laterizio;
- i comignoli dovranno essere realizzati in muratura di laterizio e, comunque, dovrà essere prodotto particolare esecutivo prima dell'inizio dei lavori;
- i canali di gronda e discendenti dovranno essere in rame.

Art. 4

Recupero dei ruderi

1. E' consentito il recupero dei ruderi, aventi elementi perimetrali che, ancorché deteriorati, siano tali da consentire la identificazione della sagoma originaria dell'edificio, definita anche sulla base di una documentazione certa delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'edificio determinandone una fedele ricostruzione con l'obbligo che le altezze interne siano conformi alle disposizioni igienico sanitarie per l'uso ammesso. Su di essi è ammessa la ristrutturazione edilizia, previa predisposizione di piano di recupero. Qualora non sia documentabile l'altezza dell'edificio originario l'altezza massima realizzabile, misurata dal piano di campagna originario, orizzontale o inclinato, e la quota del punto di intersezione (linea di gronda) tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o piano) e il piano verticale di facciata, sia esso anche su corpi rientranti sulla copertura, non può essere superiore a 4,5 m. Non sono consentiti ampliamenti dell'edificio ricostruito rispetto alla sua consistenza originaria identificata.

Si considerano ruderi i resti di edifici che non abbiano valore archeologico, e la cui esistenza storica sia dimostrabile attraverso i catasti storici e vigenti (catasto gregoriano, cessato catasto fabbricati, nuovo catasto terreni, ecc..) o da altri eventuali documenti come piante storiche, documenti d'archivio e foto d'epoca), in tal senso la documentazione da produrre deve essere costituita da:

- Piante storiche e/o documenti d'archivio;
- Foto storiche se reperibili;
- Un rilievo critico dei ruderi da cui si evidenzino gli elementi di ingombro, la consistenza plano-volumetrica e la destinazione d'uso storica anche attraverso analisi tipologica.

Il proprietario è obbligato al ripristino o costruzione delle infrastrutture di servizio (*strade, fogne, acquedotto, riscaldamento*), con progetto dettagliato delle opere previste."

Art. 6

Norme generali

1. Qualora gli interventi interessino ambiti delle aree boscate vale quanto previsto all'articolo 39 comma 7 del P.T.C.P.
2. Qualora gli interventi vadano ad interferire con la viabilità panoramica, come individuata nel P.T.C.P., il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di rispetto delle visuali. Ai fini della tutela del campo di percezione visiva devono essere evitati interventi che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno. E' inoltre da evitare l'interposizione di ogni ostacolo visivo dal punto di vista o dai percorsi panoramici.
3. Qualora l'attuazione delle previsioni comporti la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e degli annessi ubicati - al momento della richiesta di recupero - nella fascia di

rispetto dei corsi di acqua (mt. 30 prevista dal PTCP all'articolo 39 comma 4) , la ricostruzione del nuovo edificio dovrà avvenire delocalizzandolo fuori da detta fascia ovvero fuori dell'area a rischio di esondazione individuata nel PAI vigente dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere o Consorzio di Bonificazione Umbra.

4. Nell'area di pertinenza degli edifici è ammessa, qualora richiesto, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di mq 1000; per i servizi accessori necessari dovranno essere recuperati i volumi esistenti.
5. Sui progetti che interessano i beni immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/39, 1497/39 e 431/85) dovrà essere preventivamente richiesto il parere dell'ente competente per legge.
6. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 5 del D.P.R. 457/97 e ss. mm. e ii. nonché dalle D.G.R. 18.05.2004 n. 613 e 17.05.2006 n. 812.

Art. 7

Norme di salvaguardia

Tutti gli interventi su edifici in ambito agricolo già assentiti con titolo abilitativo e quelli per i quali è già stato adottato un piano attuativo, non sono soggetti alla presente normativa.